

# 新型コロナウイルスの影響に関する アンケート調査結果 【第1回】

新型コロナウイルスの影響について、令和2年2月以降の地価の実感値と令和2年5月以降の地価についてアンケート調査を実施致しました。

令和2年5月

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会  
研究研修委員会

新型コロナウイルスの影響に関する  
アンケート調査結果（第1回）

公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会は、新型コロナウイルスの影響について、地価の実感値と予測値に関するアンケート調査（第1回）を下記の通り実施致しました。

本アンケート結果を集計し、D I（Diffusion Index）を作成致しましたので、お知らせ致します。

皆様の東京都の不動産価格動向等の把握の一助となれば幸甚に存じます。

■ アンケート調査概要

実施時期	令和2年5月
アンケート依頼先	東京都不動産鑑定士協会の業者会員と東京都宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会東京都本部の会員。
アンケート内容	別紙、アンケート調査票による。
発送数	428
回答数	122
回答率	28.5%

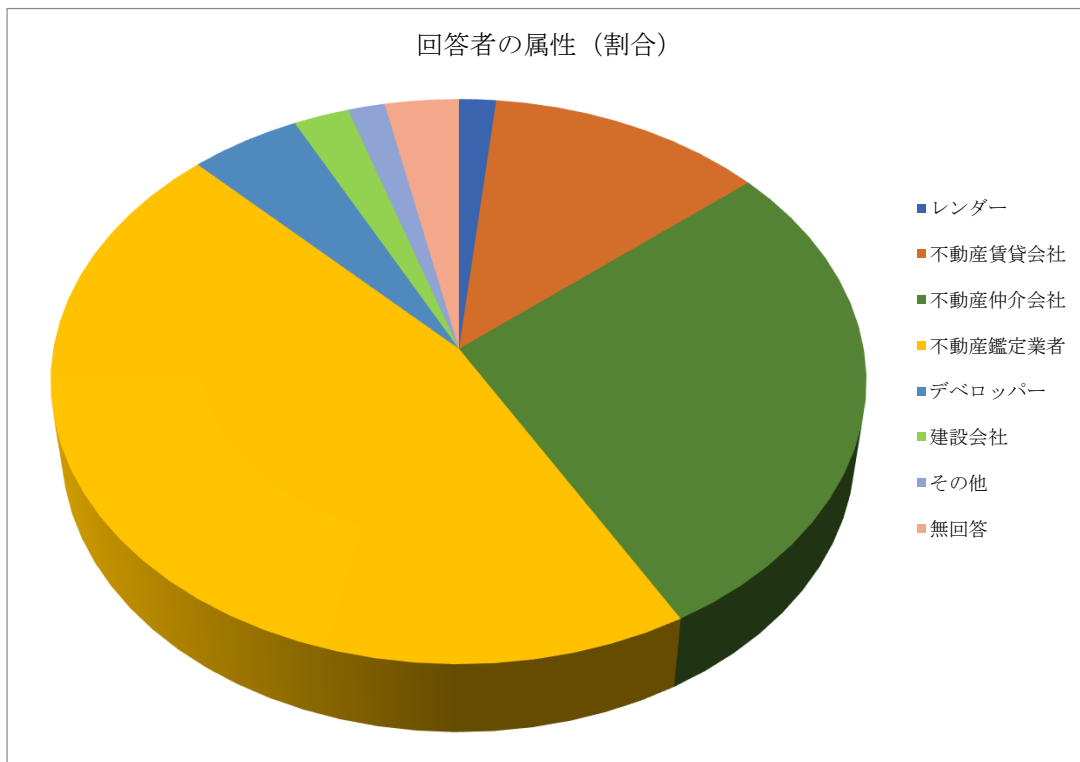
■ D I 算出方法

選択肢	アンケートの選択肢は、以下の5項目となっています。 ①大きく上昇、②やや上昇、③ほぼ横ばい、④やや下落、⑤大きく下落												
算出方法	D I は、有効回答数に対する各選択肢の回答数の割合（構成割合）を算定し、以下の計算式により算出しています。 <b>【計算式】</b> $\frac{(\text{①構成割合} \times 1 + \text{②構成割合} \times 0.5 - \text{④構成割合} \times 0.5 - \text{⑤構成割合} \times 1)}{(\text{①構成割合} + \text{②構成割合} + \text{③構成割合} + \text{④構成割合} + \text{⑤構成割合})} \times 100$ ※D I がプラスなら増加、マイナスなら減少と予測されています。 D I の最大値はプラス 100、最小値はマイナス 100 となります。												
算出方法（例）	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>大きく上昇</th> <th>やや上昇</th> <th>ほぼ横ばい</th> <th>やや下落</th> <th>大きく下落</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>構成割合</td> <td>30%</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>20%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table> <b>【計算例】</b> $\frac{(30\% \times 1 + 20\% \times 0.5 - 20\% \times 0.5 - 5\% \times 1)}{(30\% + 20\% + 25\% + 20\% + 5\%)} \times 100 = 25$	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	構成割合	30%	20%	25%	20%	5%
回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落								
構成割合	30%	20%	25%	20%	5%								

【集計結果】

1. ご回答者の属性で最も近いものを1つご回答ください。

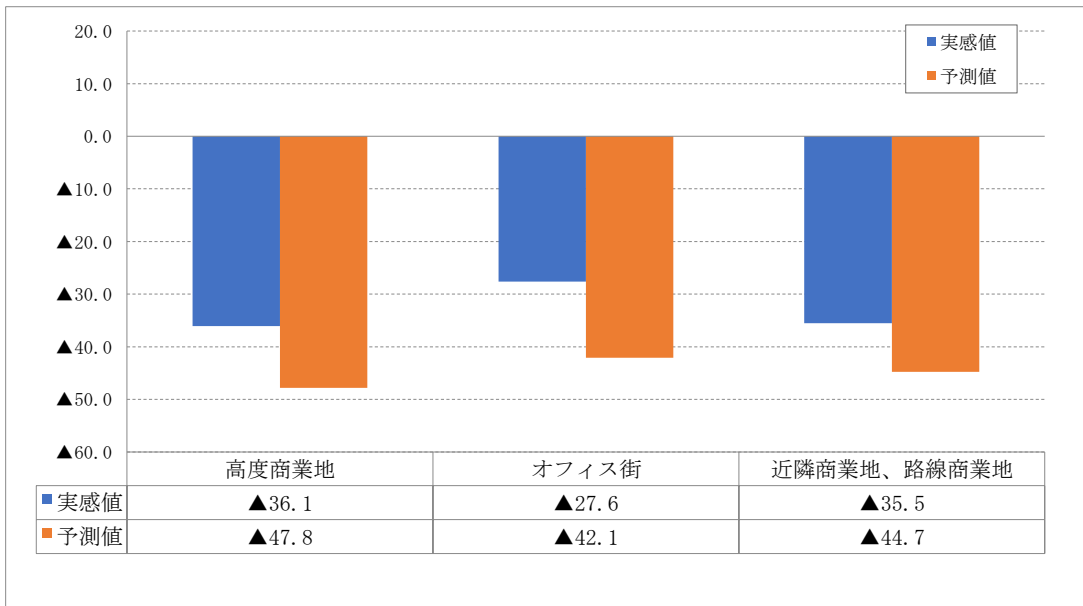
属性	回答数	割合
アセットマネージャー	0	0.0%
レンダー	2	1.6%
不動産賃貸会社	15	12.3%
一般事業会社	0	0.0%
アレンジャー	0	0.0%
機関投資家	0	0.0%
不動産仲介会社	34	27.9%
不動産鑑定業者	56	45.9%
プロパティマネージャー	0	0.0%
デベロッパー	6	4.9%
建設会社	3	2.5%
その他	2	1.6%
無回答	4	3.3%
合計	122	100.0%



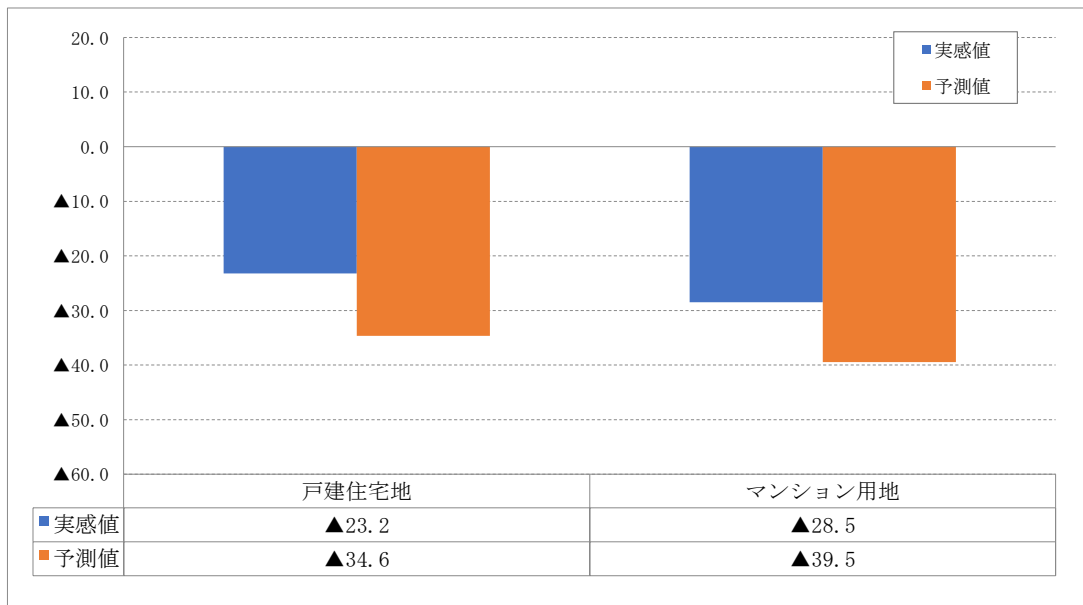
【実感値について】新型コロナウイルスの影響により、今年2月以降現在までに、地価はどのようになっていると実感しますか？

【予測値について】新型コロナウイルスの影響により、今年5月以降の地価はどのようになると予測しますか？

■商業地



■住宅地



【D I 算出内訳】

1. 地価D I（実感値）

■商業地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
高度商業地	回答数	0	2	45	51	17	7	122	▲36.1
	割合	0.0%	1.7%	39.1%	44.3%	14.8%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	0	3	53	50	8	8	122	▲27.6
	割合	0.0%	2.6%	46.5%	43.9%	7.0%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	0	2	38	65	9	8	122	▲35.5
	割合	0.0%	1.8%	33.3%	57.0%	7.9%	-	100.0%	

■住宅地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
戸建住宅地	回答数	0	0	64	47	3	8	122	▲23.2
	割合	0.0%	0.0%	56.1%	41.2%	2.6%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	0	1	53	54	6	8	122	▲28.5
	割合	0.0%	0.9%	46.5%	47.4%	5.3%	-	100.0%	

2. 地価D I（予測値）

■商業地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
高度商業地	回答数	0	4	21	65	24	8	122	▲47.8
	割合	0.0%	3.5%	18.4%	57.0%	21.1%	-	100.0%	
オフィス街	回答数	0	4	24	72	14	8	122	▲42.1
	割合	0.0%	3.5%	21.1%	63.2%	12.3%	-	100.0%	
近隣商業地、 路線商業地	回答数	0	0	29	68	17	8	122	▲44.7
	割合	0.0%	0.0%	25.4%	59.6%	14.9%	-	100.0%	

■住宅地

	回答	大きく上昇	やや上昇	ほぼ横ばい	やや下落	大きく下落	無回答	合計	DI
戸建住宅地	回答数	0	2	36	71	5	8	122	▲34.6
	割合	0.0%	1.8%	31.6%	62.3%	4.4%	-	100.0%	
マンション 用地	回答数	0	2	31	70	11	8	122	▲39.5
	割合	0.0%	1.8%	27.2%	61.4%	9.6%	-	100.0%	

Q. 新型コロナウイルスの影響による賃料の減額要求や支払猶予等のお話がありましたらご記入ください。

【不動産賃貸会社】

- ・飲食店の売上げが半減した場合。
- ・百貨店の服飾系に勤務していた勤め人。
- ・整体院・接骨院が補助の適用外で困っていた。
- ・飲食店経営者からは家賃減額の交渉仲介を依頼されるが、ほとんど家主は応じない。1ヵ月分の家賃を今年12月まで猶予をしてくれた家主が1人、マッサージ店の家賃半額を2ヵ月分応じてくれた家主が1人いた。
- ・飲食業(焼肉屋)より、賃料半額要求があった。
- ・空港系警備会社より、社宅の一定期間の減額要求があった。
- ・入居者から賃料の減額要求や支払猶予等の相談を一件も受けておりません。
- ・減額要求は受けなかったです。
- ・支払猶予(3ヵ月分を後日支払い)や保証金の取り崩し(1～2ヵ月分を家賃に充当)は行いました。

【不動産仲介会社】

- ・弊社賃貸店舗につき、減額の依頼があったが、賃料支払猶予で対応。(落ち着いた時期に回収予定。)
- ・不動産オーナーは賃料減額・支払猶予の話が断続的に舞い込み、テナント対応に追われています。対応については、各社様々で支払猶予や保証金充当、有期での賃料減額という対応が多い印象です。個人不動産オーナーや中小企業オーナーの中にはテナントの要求に応じない姿勢を貫いている方もいます。
- ・オフィスビルの賃料減額要請あり。
- ・駐車場の賃料減額要請あり。
- ・売買の買手が下りたケースあり。
- ・飲食、美容業を中心に減額要求が多く、2～3ヵ月間の減額を認め、覚書を交わすケースが増えています。
- ・店舗の場合は、おおむね、5月・6月・7月の3ヵ月に限り通常月額賃料の30%減額で貸主、借主双方承諾。
- ・テナントよりの賃料の減額要求や支払猶予等が当たり前のように家主や仲介業者に依頼が続出してますが、国土交通省の要請を引合いに出してくる傾向にあります。大家に対する給付や支援の無いまま風潮に流されてテナントが平気な顔をしているのが信頼関係を損なうと思う。
- ・賃貸の減額要求はだいたいぶきています。売買では契約解除もきています。
- ・事業系のテナントから賃料の減額要求が多くあり、ケースによるが、3ヵ月間とか期限を設定しての対応をした。住居系も数は少ないがあった。

- ・店舗の賃借人側からの減額、猶予の求めが目立つ。
- ・飲食業、一般テナント含め減額要求多数。5割、3割等要望を受け入れるオーナーもいれば猶予を受け入れ、半年後より支払う等、多数有。
- ・6月末日より、減額請求が増加すると考えられる。
- ・飲食店舗は、賃料50%ダウン要求多数あり。ブライダル店舗は解約があった。家賃支払いできず保証会社発動もあり。
- ・飲食店舗はほぼ全部減額や猶予しました。ただし、申し入れがあった物件のみ。貸主から積極的に行くことはしませんでした。値下げ幅は20%~50%、期間は2ヵ月~6ヵ月、1年というものもありました。
- ・一部の事業者から減額の要求があった。飲食業の従事者は住居の減額の要求が著しい。
- ・減額要求、支払猶予、思ったより数は少なかったです。

#### 【不動産鑑定業者】

- ・個人で銀座地区で4店舗経営されていた方は、4月下旬頃2店舗の解約通知を出した。
- ・居酒屋チェーン経営の上場企業は、新宿だけで4店舗解約通知を4月中旬頃出した。
- ・赤坂地区の店舗ビルでは、アフターコロナで相当数の退店があると予測している。
- ・神宮前の店舗専門不動産会社は、4月中、5月前半まではほぼ連日賃料減額依頼をテナント(事務所はなく、ほとんどが店舗)から受けていた。
- ・3月頃東京都市域で戸建住宅素地売却の話を進めていたが、4月中旬にデベロッパーから提示された金額は交渉金の80%相当であった。
- ・仙台の繁華街の飲食店ビル1棟だけで20店を超える退店申し入れが出た。東日本大震災後の特需が消えていたところに今回の件が追い打ち。ギリギリで営業していた個人店が存続を諦めた。
- ・飲食店の賃借人から4月分、5月分の家賃減額(猶予)の申し出が相次いでいる(渋谷区)。減額は、全額または2分の1という申し出である。
- ・中央区の店舗ビル(飲食・物販)の家主からヒアリング  
休業テナント:50%減、部分営業テナント:20~30%減・・・期間1ヵ月(状況に応じて延長)
- ・減額要求は銀座の店舗ビルでは半数以上のテナントに一時的減額(1ヵ月分猶予・免除または1ヵ月分半額または2ヵ月分半額)といった減額をおこなっている。  
実際1ヵ月以上お店を開けていないので、仕方がないが、全く減額しないビルもあり大家によって対応が大きく異なる。ただし、事務所やマンションでは減額はしていないのが大半である。なお、大家が減額していても退去するテナントもあり、減額していないビルの退去率は更に非常に高くなっている。(融資が非常にとおり易くなっており、融資が思いのほか多く通ったテナントはあまり減額要請してこない。)
- ・直接契約を行っていないので、確認はしていないが、相談は受けたことがある。
- ・商業店舗で賃料減免要求多数あり。一部退去も出始めている。
- ・管理件数はオフィス1棟、一棟住宅2棟、区分マンション10戸ほどですが、オフィス8世帯のうち1

世帯、一棟賃貸住宅で1世帯、区分マンションで1世帯、減額要求のお話がありました。

- ・賃料減額要求、支払猶予等は店舗を中心にいたる所でおきている。
- ・減額要求の相談が急増しています。
- ・店舗やホテルからは、減賃等の要請がオーナーに多く寄せられ、オーナーは応じざるを得ない状況と聞く。
- ・オフィステナントからの減賃等の要請はまだ少なく、あったとしても、オーナーは積極的に応じていない様子。しかし、新規検討中のテナントが検討を取りやめるといった事例は増えてきている。
- ・賃料の減額要求が増えてきた話は多少見聞きしています。
- ・これまで増額請求の事案が多く、それに不満を感じていたテナント(オフィス、商業施設)が大幅な減額請求を通知している。多店舗展開している企業が一斉に通知を出したという話も聞いている。
- ・社内にビル事業部門があるが、既に減額要請がきていると聞いています。飲食店舗がテナントの場合、経営も厳しいと思われ、社内でも協議中です。
- ・私の事務所は6月で更新ですが、賃料条件は変わらず。
- ・上昇・下落は住宅地・商業地という大きな括りでは判断が難しいです。地域によっては(大きく・やや)下落も見られると思います。
- ・自社保有ビルのテナントの一部(物販・サービス)は2ヵ月間賃料減額に応じましたが、上場企業がテナントで入居するところについては減額要請も来ておらず、きちんと毎月約定賃料の入金があります。また、賃貸マンションは延滞の発生もなく、退去後もすぐにテナントが従前と同じ条件で成約します。
- ・弊社がPM業務を行っているオフィスビルについては、どのビルも全てテナントからの賃料減額・支払猶予等の要請もありません。賃料も延滞なくきちんと入金されています。
- ・商業テナントより、賃料の減額要求がなされているとの話は聞いています。

#### 【デベロッパー】

- ・緊急事態宣言後、店舗系のテナント(飲食店舗)より、賃料減額要請の連絡あり。
- ・商業(店舗)売上は大幅に下落したが、賃料については、各テナントとの個別交渉なため、どれ位の減額に落ち着くかはまだわからない状況にある。また、オフィス、レジについても同様だが、商業程の賃料下落とはならないだろう。

#### 【建設会社】

- ・商業店舗については、いずれも有り。実際の店舗売上げへの影響に加え、オーナーに対し減賃請求をしやすい風潮になっていることから、とりあえず要求を出してみようというケースもあるように聞いている。



【属性回答無し】

- ホテル運営会社や飲食店等の店舗では大幅な減額要求がある。(テナント側からの要求前に貸主側で大幅な減額をしているビルもある。)
- オフィスでは数は少ないが減額要求がある。(テナントによっては当面半分程度を要求している例もある。貸主は20%程度の減額に応じる模様。)
- 賃料の増額改定を見送ったビルがある。
- 商業地、近隣商業地、戸建住宅地の賃料について減額要求は有りますが、居住用賃貸については貸主は要求に応じないが、商業地(特に飲食業)については減額に応じた。(比率は50%です。)
- 「猶予に応じた」という話は聞くが、減額免除はレアケースがあるのみ(ダンススタジオと絵画教室)。マスコミ報道は「偏向」と大手は考えている。

## 新型コロナウイルスの影響に関するアンケート調査

### 【実感値について】

新型コロナウイルスの影響により、今年2月以降現在までに、地価はどのように感じますか？

#### 1. 商業地

##### (1) 高度商業地（繁華街・駅前商業地）

大きく上昇       やや上昇       ほぼ横ばい       やや下落       大きく下落

##### (2) オフィス街

大きく上昇       やや上昇       ほぼ横ばい       やや下落       大きく下落

##### (3) 近隣商業地（商店街）、路線商業地（幹線道路沿い）

大きく上昇       やや上昇       ほぼ横ばい       やや下落       大きく下落

#### 2. 住宅地

##### (1) 戸建住宅地

大きく上昇       やや上昇       ほぼ横ばい       やや下落       大きく下落

##### (2) マンション用地

大きく上昇       やや上昇       ほぼ横ばい       やや下落       大きく下落

### 【予測値について】

新型コロナウイルスの影響により、今年5月以降の地価はどのように予測しますか？

#### 1. 商業地

##### (1) 高度商業地（繁華街・駅前商業地）

大きく上昇       やや上昇       ほぼ横ばい       やや下落       大きく下落

##### (2) オフィス街

大きく上昇       やや上昇       ほぼ横ばい       やや下落       大きく下落

##### (3) 近隣商業地（商店街）、路線商業地（幹線道路沿い）

大きく上昇       やや上昇       ほぼ横ばい       やや下落       大きく下落

#### 2. 住宅地

##### (1) 戸建住宅地

大きく上昇       やや上昇       ほぼ横ばい       やや下落       大きく下落

##### (2) マンション用地

大きく上昇       やや上昇       ほぼ横ばい       やや下落       大きく下落

### 【その他】

新型コロナウイルスの影響による賃料の減額要求や支払猶予等のお話がありましたらご記入下さい。

ご回答頂きまして誠に有難うございます。ご郵送、FAX又はメールにてご返送の程、宜しくお願ひ申し上げます。

FAX番号

03-5472-1121

メールアドレス

info2@tokyo-kanteishi.or.jp